


Onderwerp	:	Planologische procedure Sintmaheerdt fase 3 realiseren 8 twee onder één kap woningen
Zaaknummer	:	19695970
Verantwoordelijk portefeuillehouder:		Wethouder Dijkstra-Jacobi
Bijlagen	:	1. Aanvraag omgevingsvergunning 2. Ruimtelijke onderbouwing 3. Ontwerp omgevingsvergunning

---


✿ **Voorgesteld besluit**

Wij stellen u voor op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 8 twee onder één kap woningen nabij Spant 1 te Tolbert.

✿ **Inhoudelijke toelichting**



De initiatiefnemer heeft op 30 april 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 8 twee onder één kap woningen nabij Spant 1 te Tolbert. Het plan maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van het instellingsterrein Sintmaheerdt van Stichting De Zijlen. Stichting De Zijlen is een zorginstelling voor mensen met een verstandelijke beperking. In de wijk Sintmaheerdt heeft De Zijlen een zorglocatie voor intramurale cliënten. In verband met de veranderingen in de zorg is, in samenwerking met de voormalige gemeente Leek, gestart met planvorming om te komen tot een herinrichting van het gebied. In 2009 is een stedenbouwkundig plan gemaakt met zorgwoningen voor ca. 120 cliënten en 102 woningen. Het stedenbouwkundig plan is opgenomen in het bestemmingsplan Sintmaheerdt dat op 2 december 2009 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Leek is vastgesteld. Tijdens de aanbestedingsprocedure, die kort na de vaststelling startte, bleek al snel dat het oorspronkelijke plan voor De Zijlen financieel niet haalbaar was. Het stedenbouwkundig plan is in overleg met de gemeente geoptimaliseerd. Het plan bestaat uit vier fasen. Inmiddels zijn fase 1 en 2 van het plan gerealiseerd en wenste De Zijlen het stedenbouwkundig plan voor fase 3 verder te optimaliseren. In verband met de veranderende woningmarkt is in overleg met de voormalige gemeente Leek afgesproken dat 10 marktwoningen minder in het plangebied worden gerealiseerd. Eind 2015 is overeenstemming bereikt en is op basis van die afspraken het stedenbouwkundig plan verder geoptimaliseerd. De nieuwe zorgcomplexen in het deelgebied fase 3 (deelfasen A en B) zijn inmiddels gerealiseerd. De volgende fase voor het deelgebied 3 is de realisatie van 40 woningen. De 40 woningen zullen in deelfasen worden aangevraagd. Zodra alle fasen afgerond zijn, of zeker is dat het geheel op de voorgestelde wijze wordt ontwikkeld, wordt door de initiatiefnemer een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Ten behoeve van het bouwplan voor de realisatie van de 8 rijwoningen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De gemeenteraad wordt voorgesteld een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 8 twee onder één kap woningen. Na ontvangst hiervan kan de afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12 Wabo voor de 8 twee onder één kap woningen worden gestart.

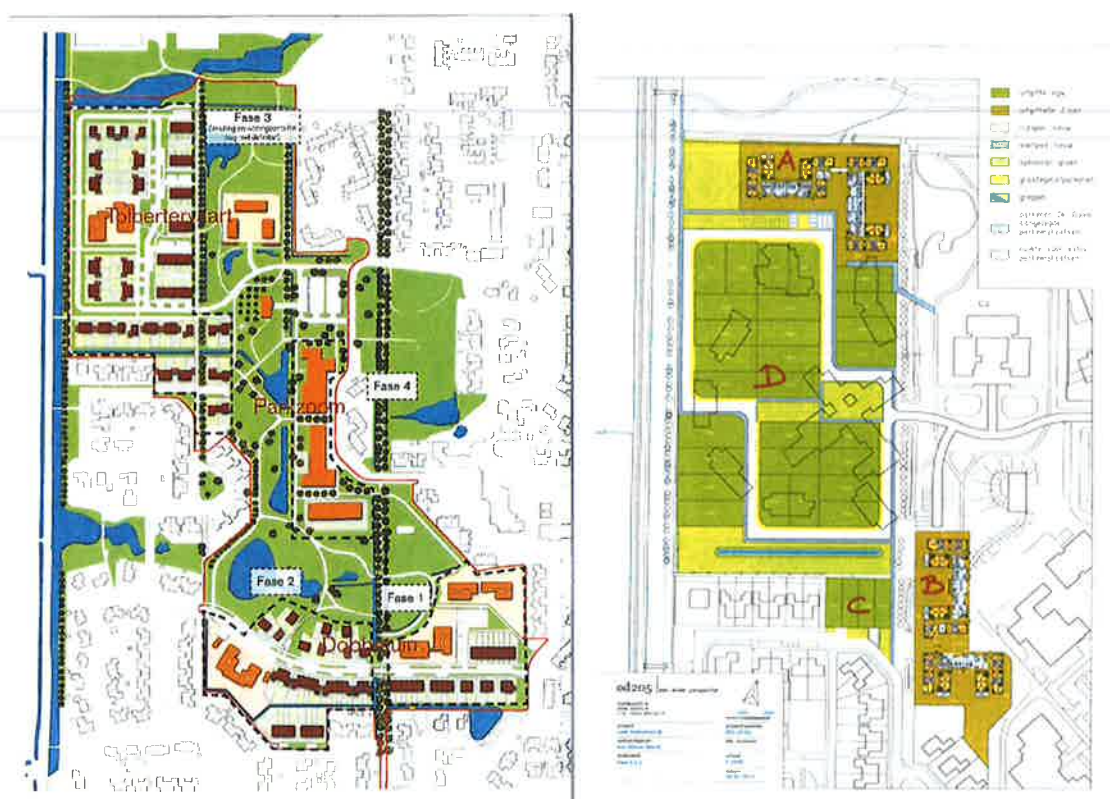


### *Bestemmingsplan*

De locatie valt binnen het bestemmingsplan Sintmaheerd en heeft de bestemmingen Groen, Verkeer- verblijfsgebied en Wonen-Zorgwoning. Binnen deze bestemmingen is het niet toegestaan de 8 twee onder één kap woningen te realiseren.

### *Planologische medewerking*

Planologisch is medewerking voor de bouw van de 8 twee onder één kap woningen mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Daarnaast blijkt uit artikel 2.27, lid 1 Wabo dat, voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven. De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing.



Stedenbouwkundig plan 2009

stedenbouwkundig plan fase 3 2013

### *Ruimtelijke onderbouwing*

Door stedenbouwkundig adviesbureau BJZ is in opdracht van De Zijlen/Van Wijnen een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In de ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en het voorgenomen initiatief/ontwikkeling. Er wordt een overzicht van geheel fase 3 gegeven. Er wordt ingegaan op het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente, de van toepassing zijnde omgevingsaspecten worden getoetst en de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid wordt getoetst. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat het afwijken van de regels van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er bestaan geen planologische bezwaren tegen het bouwplan.

### *Programmatische aanpak stikstof (PAS)*

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Deze uitspraak heeft gevolgen voor veel projecten waarbij sprake kan zijn van stikstofuitstoot die neerslaat op een Natura-2000 gebied (stikstofdepositie).

Het bouwplan was voor de ontwerpverklaring van geen bedenkingen aangeboden aan de gemeenteraad. De behandeling van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen was geagendeerd voor de raadsvergadering van 11 september 2019. Op moment van deze behandeling waren de plannen nog niet getoetst aan de uitspraak over de PAS. Hierdoor was het nog niet duidelijk of de uitspraak het bouwplan zou treffen. In overleg met de raad is het raadsvoorstel teruggetrokken voor behandeling. Om meer duidelijkheid te verkrijgen over de gevolgen van de PAS-uitspraak is de ruimtelijke onderbouwing ter beoordeling aan de provincie Groningen voorgelegd. De provincie heeft aangegeven dat in de onderbouwing geen relevante informatie was opgenomen t.a.v. stikstof. Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State moet voor elk project waarbij sprake is van het uitstoten van stikstof een depositieberekening met Aerius-Calculator te worden uitgevoerd om te bepalen of er een Wnb-vergunningplicht is. Met een berekening waaruit een uitslag komt dat er geen N2000-gebieden zijn waar de 0,005 ondergrens (2 nullen achter de komma) wordt overschreden is er geen sprake Wnb-vergunningplicht ten aanzien van stikstofdepositie. De berekeningen voor de aanlegfase en de gebruiksfase waren niet bij de onderbouwingen toegevoegd. De onderbouwingen moesten hierom nader worden aangevuld met een Aerius-berekening. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van deze opmerking een Aerius-berekening laten maken voor de gehele projectlocatie waar uiteindelijk 40 woningen gerealiseerd zullen worden. Uit de berekening blijkt dat zowel voor de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunning plichtig. De uitkomst/conclusie van de Aerius-berekening is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. De berekening is toegevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

### *Planproces*

Voordat het college kan beslissen over de omgevingsvergunning moet de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd worden. Dat betekent dat de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd moet worden, waarop eenieder zienswijzen kan indienen. Daarnaast mag de omgevingsvergunning niet worden verleend zonder een door de gemeenteraad af te geven verklaring van geen bedenkingen. De verklaring van geen bedenkingen kan worden gezien als een bindend advies van de gemeenteraad. De verklaring kan slechts geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen dient tegelijk met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd te worden. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen indienen tegen het voorgenomen plan. Na afloop van de terinzage termijn worden de (eventueel) ingediende zienswijzen behandeld. Uw raad zal worden verzocht hier uw oordeel over te geven en wel of geen verklaring van geen bedenkingen af te geven. Na het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen kan de omgevingsvergunning verleend worden.

### *Partiële herziening bestemmingsplan*

Oorspronkelijk was de bedoeling de vergunningen voor de 40 woningen in deelfasen aan te vragen. Nadat alle fases afgerond zouden zijn, of zeker is dat het geheel op de voorgestelde wijze wordt ontwikkeld, wordt door de initiatiefnemer een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Inmiddels is de ontwikkeling voor de 40 woningen verder uitgewerkt. Door de

initiatiefnemer is ervoor gekozen om voor de 40 woningen eerder een bestemmingsplan op te stellen. Nieuwe plannen worden binnen de regels van dit bestemmingsplan ontwikkeld. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld hoeft voor nieuwe bouwplannen geen uitgebreide voorbereidingsprocedures meer worden gevolgd. Het bestemmingsplan wordt momenteel voorbereid om in procedure te brengen. Zodra het ontwerpbestemmingsplan gereed is zal dit aan het college worden voorgelegd om in procedure te brengen. Mogelijk loopt de procedure voor het bestemmingsplan gelijk op met de procedure voor deze vergunning.

✿ **Communicatie**

In overleg met de gemeente zijn De Zijlen en aannemer Van Wijnen in de wijk Sintmaheerd in juni 2016 een informatietraject gestart met de omgeving. Er zijn ten behoeve van het gehele project informatieavonden geweest waarin plannen zijn besproken en opmerkingen zijn gemaakt. Van Wijnen heeft namens De Zijlen de omgevingsvergunning aangevraagd. Het ontwerpbesluit met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Door een ieder kan een zienswijze worden ingediend. Eventuele zienswijzen worden aan de raad voorgelegd en de raad zal worden gevraagd om een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Daarna kan de omgevingsvergunning worden verleend. De verleende vergunning zal opnieuw zes weken ter inzage worden gelegd en hiertegen kan beroep ingesteld worden.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

A. Schulting, secretaris

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Planologische procedure Sintmaheerdt fase 3 realiseren 8 twee onder één kap woningen van 29 oktober 2019,

**Besluit:**

dat de aanvraag omgevingsvergunning met registratienummer Z201901636 volstaat om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te geven voor het realiseren van 8 twee onder één kap woningen nabij Spant 1 te Tolbert.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Westerkwartier, d.d. 27 november 2019.



A. van der Tuuk  
Voorzitter



J.L. de Jong  
plv. Griffier



J. Frensel